

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: LA TORRAZZA COOPERATIVA DI ABITANTI
Sede: VIA GIORGIO DE CHIRICO 6 F 20151 MILANO MI
Capitale sociale: 77.504
Capitale sociale interamente versato: no
Codice CCIAA: Milano
Partita IVA: 06166820156
Codice fiscale: 06166820156
Numero REA: 1074241
Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO): 410000 Costruzione di edifici residenziali e non residenziali
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative: A105717

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	150.300	150.300
II - Immobilizzazioni materiali	441.923	458.743
Totale immobilizzazioni (B)	592.223	609.043
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	24.138.149	15.794.936
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	468.071	388.264
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.157.391	1.242.391
imposte anticipate	198.948	181.926
Totale crediti	1.824.410	1.812.581

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	1.550
IV - Disponibilità liquide	1.616.586	1.395.510
Totale attivo circolante (C)	27.580.695	19.004.577
D) Ratei e risconti	67.525	94.123
Totale attivo	28.240.443	19.707.743
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	77.504	76.801
III - Riserve di rivalutazione	138.980	138.980
IV - Riserva legale	781.151	781.151
VI - Altre riserve	396.053	494.131
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	206.082	(99.977)
Totale patrimonio netto	1.599.770	1.391.086
B) Fondi per rischi e oneri	105.335	10.671
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	86.379	78.091
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.038.825	10.384.271
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.399.402	7.836.835
Totale debiti	26.438.227	18.221.106
E) Ratei e risconti	10.732	6.789
Totale passivo	28.240.443	19.707.743

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	118.016	310.270
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	8.343.213	5.004.703
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	8.343.213	5.004.703
5) altri ricavi e proventi		
altri	215.454	26.861
Totale altri ricavi e proventi	215.454	26.861
Totale valore della produzione	8.676.683	5.341.834
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.956.288	4.307.373
7) per servizi	688.970	544.438
8) per godimento di beni di terzi	7.628	7.396
9) per il personale		
a) salari e stipendi	96.300	94.924

b) oneri sociali	27.027	26.727
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.912	14.425
c) trattamento di fine rapporto	8.595	8.294
e) altri costi	4.317	6.131
Totale costi per il personale	136.239	136.076
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	16.820	17.677
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	16.820	17.677
Totale ammortamenti e svalutazioni	16.820	17.677
13) altri accantonamenti	100.000	0
14) oneri diversi di gestione	159.640	99.594
Totale costi della produzione	8.065.585	5.112.554
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	611.098	229.280
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	222.163	167.665
Totale proventi diversi dai precedenti	222.163	167.665
Totale altri proventi finanziari	222.163	167.665
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	561.128	475.880
Totale interessi e altri oneri finanziari	561.128	475.880
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(338.965)	(308.215)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	272.133	(78.935)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	88.408	63.301
imposte differite e anticipate	(22.357)	(42.259)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	66.051	21.042
21) Utile (perdita) dell'esercizio	206.082	(99.977)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	206.082	(99.977)
Imposte sul reddito	66.051	21.042
Interessi passivi/(attivi)	338.965	308.215
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	611.098	229.280
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		

Accantonamenti ai fondi	100.000	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	16.820	17.677
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	8.595	8.294
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	125.415	25.971
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	736.513	255.251
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(8.343.213)	(5.004.703)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(24.073)	(67.428)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(468.596)	879.208
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	26.598	51.081
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.943	2.691
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	3.446.636	2.160.378
Totale variazioni del capitale circolante netto	(5.358.705)	(1.978.773)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(4.622.192)	(1.723.522)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(338.965)	(308.215)
(Imposte sul reddito pagate)	(149.102)	1.481
Altri incassi/(pagamenti)	(307)	(277)
Totale altre rettifiche	(488.374)	(307.011)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(5.110.566)	(2.030.533)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	7
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	7
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	9.219.756	541
Accensione finanziamenti	(3.890.716)	1.672.562
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	703	(626)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	1.899	(5.086)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	5.331.642	1.667.391
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	221.076	(363.135)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.395.151	1.758.199
Danaro e valori in cassa	359	447
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.395.510	1.758.646
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.616.278	1.395.151
Danaro e valori in cassa	308	359
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.616.586	1.395.510

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile (di seguito anche "c.c."), nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Gli articoli citati nella presente nota integrativa, se non diversamente indicato, fanno riferimento al Codice Civile.

Per un'informazione più completa con riguardo ai flussi finanziari dell'esercizio è stato redatto anche il Rendiconto Finanziario, non obbligatorio per i Bilanci in forma abbreviata.

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione dell'assenza di squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario e della sostenibilità dei debiti almeno per i 12 mesi successivi alla data di chiusura del bilancio, e pur avendo considerato le rilevanti incertezze e dubbi significativi derivanti dalla ben nota situazione geopolitica attuale, caratterizzata da una significativa fragilità, con rischi di impatto sulla crescita economica mondiale del corrente esercizio 2026.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Attività svolte

L'esercizio conclusosi al 31 dicembre 2025 presenta un risultato positivo pari, prima delle imposte, ad € 206.082.

L'andamento altalenante, che caratterizza l'attività delle Cooperative di abitanti in relazione alla presenza o meno di cantieri attivi e che aveva fatto registrare un risultato negativo nel 2024, quest'anno ha beneficiato del sostanziale avanzamento del cantiere di Via Empedocle a Milano, la cui valorizzazione in termini di rimanenze ha bilanciato e contenuto il mancato avvio di altri cantieri in città, previsto per l'anno 2025. Gli amministratori sono attualmente impegnati nella definizione, in sede giudiziale, della posizione della Cooperativa nei rapporti con la proprietà che aveva promesso

in vendita l'area di via Oreste Salomone, mentre la vicenda di via Palmanova si è conclusa in via transattiva, con il sostanziale recupero di quasi tutta la caparra versata.

Permane però il sostanziale blocco dell'attività edilizia nella città di Milano in relazione alle indagini e alle vicende di carattere giudiziario che hanno interessato alcuni uffici comunali e operatori immobiliari, con la conseguente, forte compromissione dell'avvio di iniziative totalmente nuove.

Per quanto concerne i parcheggi residenziali realizzati a Milano, nel corso del 2025 è stata completata l'assegnazione dei box del parcheggio di Via Maffei, in cui la Cooperativa è ancora proprietaria di una sola unità, in attesa di atto definitivo di assegnazione. Di conseguenza, sono state sempre onorate le rate previste dall'accordo stipulato nel 2022 col Comune di Milano per il rientro del debito relativo alla concessione del diritto di superficie in dieci anni. Analoga situazione si è riscontrata anche nel parcheggio via Avezzana, con un solo box in attesa di atto definitivo di assegnazione, mentre alcune limitate assegnazioni si sono registrate anche nel parcheggio di via Silla.

Le unità abitative previste in via Empedocle, sono quasi completamente assegnate, mentre i box registrano un andamento più contenuto e, contrariamente al passato, si registra un numero di assegnazioni inferiore a quello degli alloggi.

La discreta solidità finanziaria registrata nel corso dell'esercizio e la valorizzazione delle rimanenze hanno quindi consentito un'adeguata copertura delle spese e dei costi fissi della struttura della Cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione, con propria deliberazione del 10/09/2025 ha fissato in € 3.250.000,00 la raccolta massima del prestito sociale, fino a nuova determinazione in merito. Sebbene la situazione del patrimonio netto e della liquidità consentano una raccolta maggiore, tale misura è stata assunta e mantenuta in via prudenziale, in ragione delle incertezze, esposte sopra, relative alle attività più immediate.

Al fine di garantire continuità all'attività sociale, il Consiglio di Amministrazione ha proseguito nella ricerca ed esame di altre opportunità di sviluppo residenziale, in particolare di dimensioni più contenute e con caratteristiche tecniche e amministrative più semplici, al di fuori dei confini amministrativi del Comune di Milano, in modo che, completate le consegne di via Empedocle, si potessero valutare valide alternative: l'accordo stipulato per le verifiche tecniche e commerciali di una piccola iniziativa nel Comune di Cuggiono (Mi) è ancora in corso, sebbene i tempi amministrativi si siano rivelati particolarmente lunghi. Al contempo, si stanno esaminando altre opportunità di sviluppo residenziale con caratteristiche tecniche e dimensionali simili, sempre al di fuori del Comune di Milano, attualmente ancora in fase di valutazione tecnico-economica.

La liquidità della Cooperativa si è comunque mantenuta solida ed il rapporto liquidità/prestito sociale, calcolato secondo le indicazioni di Legacoop è pari al 64,69% a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30% come da prospetto che segue:

Indicatore da Regolamento Legacoop (valore obiettivo 30%)	Esercizio 2024	Esercizio 2025
C.IV - Disponibilità Liquide	1.395.510	1.616.586
C.II Crediti esigibili entro l'anno successivo	388.264	468.071
C.III Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	1.550	1.550
B.III Immobilizzazioni Finanziarie (solo per titoli smobilizzabili in tempi rapidi)	0	0
A Totale liquidità indicazione da Legacoop	1.785.324	2.086.207
B Prestito Sociale	3.412.500	3.225.000
% Liquidità totale A/B	52,32%	64,69%

Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa

La Cooperativa, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative per attivarsi senza indugio, qualora ce ne fosse il bisogno, all'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale".

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisto.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto, tale costo è comprensivo degli oneri accessori e di quelli di diretta imputazione.

Sono stati indicati gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in

considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio come da prospetto che segue.

Descrizione	Aliquote applicate
Terreni	0
Fabbricati	3%
Altri beni:	
- Mobili e arredi	12%
- Macchine ufficio elettroniche	20%
- Impianti Telefonici	20%

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Gli immobili sono stati rivalutati secondo quanto previsto dal DL 185/2008 e dalla Legge 160/2019.

Il valore così determinato non eccede, in ogni caso, il valore di mercato.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite dalla valorizzazione delle iniziative della Cooperativa, sono state valutate nello specifico con i criteri seguenti.

I lavori in corso, formati da commesse di durata pluriennale, sono stati valutati, per quelli per i quali sono in corso le prenotazioni, parte al costo e parte a stato avanzamento lavori.

Le unità immobiliari finite e non assegnate sono valutate al costo, mentre quelle assegnate sono valutate sulla base dei corrispettivi contrattuali.

Nell'apposito capitolo dedicato alle rimanenze sono indicate dettagliatamente le valutazioni ed i criteri adottati per singola iniziativa.

Attività finanziarie non immobilizzate

Le attività finanziarie non immobilizzate sono costituite da partecipazioni in altre imprese e precisamente dalla partecipazione nella Banca di Credito Cooperativo, valutata al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Crediti

I crediti sono stati iscritti al valore nominale.

Non è stato stanziato alcun fondo svalutazione, in quanto, il tipo di attività e la clientela della Cooperativa, sono tali da ritenere di non dover iscrivere fondi rettificativi.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, e dai conti intrattenuti dalla Cooperativa con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza tranne per quanto meglio indicato nel commento relativa alla tabella del Fondo rischi accantonato.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Cooperativa nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dal contratto collettivo di lavoro applicato: Commercio Terziario .

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti in conformità ai principi contabili vigenti.

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti;

- I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i ricavi per le assegnazioni delle unità immobiliari sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con il rogito notarile;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, ad essere ricalcolate nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della Cooperativa.

Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
A) Disponibilità liquide	1.395.510	221.076	1.616.586
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0	0
C) Altre attività finanziarie correnti	1.550	0	1.550
Altre attività a breve	0	0	0
D) Liquidità (A+B+C)	1.397.060	221.076	1.618.136
E) Debito finanziario corrente	3.440.438	9.226.734	12.667.172
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
Altre passività a breve			
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	3.440.438	9.226.734	12.667.172
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	2.043.378	9.005.658	11.049.036
I) Debito finanziario non corrente	5.817.873	-3.897.694	1.920.179
J) Strumenti di debito	0	0	0
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	00	0	0
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	5.817.873	-3.897.694	1.920.179
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	7.861.251	5.107.964	12.969.215

L' indebitamento evidenziato, è da ritenersi sistematicamente fisiologico per l'attività svolta dalla Cooperativa e rappresenta l'indebitamento necessario per realizzare le iniziative.

Si evidenzia che l'indebitamento finanziario corrente è dovuto all'incremento del mutuo dell'Iniziativa Empedocle per € 9.219.204 che verrà frazionato nel 2026.

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Valore di inizio esercizio	% sui ricavi	Valore di fine esercizio	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	310.270		118.016	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	5.004.703	1.613,02	8.343.213	7.069,56
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.307.373	1.388,27	6.956.288	5.894,36
Costi per servizi e godimento beni di terzi	551.834	177,86	696.598	590,26
VALORE AGGIUNTO	455.766	146,89	808.343	684,94
Ricavi della gestione accessoria	26.861	8,66	215.454	182,56
Costo del lavoro	136.076	43,86	136.239	115,44
Altri costi operativi	99.594	32,10	159.640	135,27
MARGINE OPERATIVO LORDO	246.957	79,59	727.918	616,80
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	17.677	5,70	116.820	98,99
RISULTATO OPERATIVO	229.280	73,90	611.098	517,81
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-308.215	-99,34	-338.965	-287,22
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-78.935	-25,44	272.133	230,59
Imposte sul reddito	21.042	6,78	66.051	55,97
Utile (perdita) dell'esercizio	-99.977	-32,22	206.082	174,62

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	150.300	616.891	767.191
Rivalutazioni	-	5.401	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	163.549	163.549
Valore di bilancio	150.300	458.743	609.043
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	16.820	16.820
Totale variazioni	-	(16.820)	(16.820)
Valore di fine esercizio			
Costo	150.300	616.891	767.191
Rivalutazioni	-	5.401	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	180.369	180.369
Valore di bilancio	150.300	441.923	592.223

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

Voce di bilancio	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Altre immobilizzazioni immateriali	150.300	0	0	150.300
Totale	150.300	0	0	150.300

La voce sopra indicata è costituita esclusivamente da diritti edificatori acquistati inizialmente per l'area di Via Palmanova che non sono stati ammortizzati dato che l'iniziativa non verrà più sviluppata, pertanto la Cooperativa dovrà utilizzarli in altre iniziative nel comune di Milano o alienarli.

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Terreni e fabbricati	453.804	0	13.517	440.287
Altri beni	4.939	0	3.303	1.636
- Mobili e arredi	2.642	0	1.608	1.034
- Macchine di ufficio elettroniche	1.687	0	1.386	301
- Beni diversi dai precedenti	611	0	309	302
Totale	458.743	0	16.820	441.923

I decrementi si riferiscono alle quote di ammortamento annuale.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	583.314	33.577	616.891
Rivalutazioni	5.401	-	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	134.911	28.638	163.549
Valore di bilancio	453.804	4.939	458.743
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	13.517	3.303	16.820
Totale variazioni	(13.517)	(3.303)	(16.820)
Valore di fine esercizio			
Costo	583.314	33.577	616.891
Rivalutazioni	5.401	-	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	148.428	31.941	180.369
Valore di bilancio	440.287	1.636	441.923

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni materiali", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	14.580	12.895	6.103	-1	33.577
Rivalutazioni esercizi precedenti	0	0	0		0
Fondo ammortamento iniziale	11.938	11.208	5.493	-1	28.638
Svalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0
Arrotondamento					0
Saldo a inizio esercizio	2.642	1.687	610	0	4.939
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0		0
Trasferimenti da altra voce	0	0	0		0
Trasferimenti ad altra voce	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	0	0	0		0
Rivalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Ammortamenti dell'esercizio	1.608	1.386	309	0	3.303
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0	0	0		0
Arrotondamento					0
Saldo finale	1.034	301	301		1.636

Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

Ai sensi di legge si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Cooperativa al 31/12/2025 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistici.

Descrizione	Rivalutazione L. 342/2000	Rivalutazione L. 2/2009	Rivalutazione L. 160/2019	Rivalutazione in deroga art. 2425 c.c.	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	0	128.000	5.401	0	133.401
Totale	0	128.000	5.401	0	133.401

Qui di seguito esponiamo il dettaglio riportanti i valori dei singoli immobili rivalutati

Descrizione Immobile	Costo Storico	Rivalutazione L. 2/2009	Rivalutazione L. 160/2019	Valore Rivalutato	Fondo Amm.to 31.12.25	Valore netto 31.12.25
Milano Via Cilea	10.845	26.000	1.200	38.045	19.497	18.548
Milano Via Borsa	14.670	102.000	1.200	117.870	53.552	64.318
Milano Via De Chirico	429.800	0	3.000	432.800	75.379	357.421
Totale	455.315	128.000	5.400	588.715	148.428	440.287

Attivo circolante

Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	14.819.814	8.427.828	23.247.642
Prodotti finiti e merci	975.122	(84.615)	890.507
Totale rimanenze	15.794.936	8.343.213	24.138.149

Si evidenzia che i criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio (art. 2426, punto 10 del Codice Civile).

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

L'importo iscritto in bilancio relativo ai lavori in corso di esecuzione, pari ad € 23.247.642 viene rappresentato dal seguente prospetto:

Iniziativa	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Iniziativa Milano Via S.Ampellio	124.693	0	124.693
Iniziativa Milano Via Borsa Ovest	118.829	0	118.829
Iniziativa Milano Via Empedocle	14.095.342	8.887.054	22.982.396
Iniziativa Milano Via Salomone	311.892	-311.892	0
Iniziativa Milano Via Palmanova	157.258	-157.258	0
Iniziativa Cuggiono	11.800	9.924	21.724
Totale	14.819.814	8.427.828	23.247.642

Le iniziative S.Ampellio, Borsa Ovest e Cuggiono sono state valutate al costo, mentre l'iniziativa Empedocle è stata valutata a stato avanzamento lavori.

L'iniziativa di Via Palmanova è stata svalutata in quanto si è conclusa la transazione con la proprietà, mentre l'iniziativa di Via Salomone è stata svalutata in quanto la Cooperativa è in attesa di definire la posizione con la proprietà.

Prodotti finiti

L'importo iscritto in bilancio è relativo a rimanenze di prodotti finiti consistenti nelle iniziative ultimate, pari ad € 890.507 in dettaglio rappresentati dal seguente prospetto:

Iniziativa	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Iniziativa Milano Via Silla	308.000	-14.000	294.000
Iniziativa Milano Via Avezzana	67.532	-33.766	33.766
Iniziativa Milano Via Segesta - Zamagna	198.342	0	198.342
Iniziativa Milano Via Maffei	84.119	-32.638	51.481
Iniziativa Milano Via Beolchi	317.128	-4.210	312.918
Arrotondamenti	1	-1	0
Totale	975.122	-84.615	890.507

I criteri di valutazione sono stati i seguenti:

Iniziativa Silla: consiste in 42 box, la cui valutazione è stata fatta a valore di mercato, mantenendo il medesimo valore unitario degli esercizi precedenti. Si precisa che 14 box sono affittati, 7 sono in comodato e 21 invenduti.

Nel corso dell'esercizio 2025 sono stati assegnati 2 box.

La scelta di mantenere invariato il valore unitario dei box, risulta conforme ai dettami del codice civile L'art. 2426 comma 1 n. 9 stabilisce: "le rimanenze sono iscritte al costo di acquisto o di produzione (costo storico), *ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato se minore*".

Iniziativa Avezzana: consiste in 1 box al momento in attesa che si perfezioni lo sfratto.

La valutazione è stata effettuata con il criterio del costo. Nel corso dell'esercizio 2025 è stato assegnato 1 box.

Iniziativa Segesta-Zamagna: consiste in 5 box di cui 1 affittato e 4 invenduti, valutati al costo.

Nel 2025 non sono stati assegnati box.

Iniziativa Maffei: consiste in 1 box affittato con patto di futura vendita, in attesa di essere rogitato, è stato valutato al valore di realizzo.

Nel corso dell'esercizio 2025 è stato assegnato 1 box.

Iniziativa Beolchi-Casa Trenno: consiste in 1 unità abitativa e 2 box, di cui 1 unità abitativa ed un box in affitto e 1 box in affitto con patto di futura vendita.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	103.690	24.073	127.763	127.763	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	92.133	64.038	156.171	148.780	7.391
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	181.926	17.022	198.948		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.434.832	(93.304)	1.341.528	191.528	1.150.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.812.581	11.829	1.824.410	468.071	1.157.391

I crediti verso altri oltre l'esercizio si riferiscono, per € 1.000.000 all' anticipo dei costi relativi all' iniziativa di Via Salomone, e per € 150.000 al pegno Costituito con Vittoria Assicurazioni riferito all'iniziativa di Beolchi - Casa Trenno.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	127.763	127.763
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	156.171	156.171
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	198.948	198.948
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.341.528	1.341.528
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.824.410	1.824.410

Crediti verso clienti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti Verso Soci	40.774	17.395	58.169
Crediti verso clienti	13.392	-12.003	1.389
Crediti v/soci per fatture da emettere	49.524	18.681	68.205
Totale	103.690	24.073	127.763

Crediti tributari

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti IRES	0	34.908	34.908
Crediti IRAP	13.872	-13.872	0
Crediti IVA	70.870	43.001	113.871
Altri crediti tributari	7.391	0	7.391
Arrotondamento	0	1	1
Totale	92.133	64.038	156.171

Crediti per imposte anticipate Ires-Irap

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
IRES			
Su compensi amministratori non pagati	7.200	-1.440	5.760
Su interessi ROL riportabili	160.155	19.079	179.234
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	12.534	-737	11.797
Totale	179.889	16.902	196.791
IRAP			
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	2.037	120	2.157
Totale	2.037	120	2.157
Totale crediti per imposte anticipate Ires-Irap	181.926	17.022	198.948

Altri crediti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	199.832	-8.304	191.528
Altri crediti:			
- Costituzione pegno Vittoria assicurazioni	150.000	-150.000	0
- Crediti diversi anticipo cantiere e polizze Empedocle	49.545	8.382	57.927
- Crediti per interessi bancari da liquidare	287	-61	226
- Crediti anticipo area Palmanova	0	95.000	95.000
- Deposito cauzionale Cuggiono	0	10.000	10.000
- Depositi cauzionali Empedocle	0	12.021	12.021
- Fornitori c/anticipi per acconti versati	0	16.354	16.354
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	1.235.000	-85.000	1.150.000
Altri crediti:			

- Crediti anticipo area Palmanova	225.000	-225.000	0
- Crediti anticipo area Salomone	1.000.000	0	1.000.000
- Deposito cauzionale Cuggiono	10.000	-10.000	0
- Costituzione pegno Vittoria assicurazioni	0	150.000	150.000
Totale altri crediti entro e oltre	1.434.832	-93.304	1.341.528

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

La voce attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile) è costituita da una partecipazione nella banca di Credito Cooperativo per € 1.550 che non ha subito variazioni rispetto all'esercizio 2024.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	1.550	0	1.550
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	0	1.550

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.395.151	221.127	1.616.278
Denaro e altri valori in cassa	359	(51)	308
Totale disponibilità liquide	1.395.510	221.076	1.616.586

Dettaglio depositi bancari e postali

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Banca di Credito Cooperativo 130441	1.131.817	114.932	1.246.749
Banca Intesa Sanpaolo 2471	55.618	66.706	122.324
Banca Popolare di Milano c/c 241	10.934	8.991	19.925
Banca intesa Sanpaolo 63141 (ex568)	150.170	-93.964	56.206
Banca Popolare di Milano c/c 240	43.503	122.897	166.400
Bper Banca c/c 35242501	3.108	1.566	4.674
Arrotondamenti	1	-1	0
Totale	1.395.151	221.127	1.616.278

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	94.123	(26.598)	67.525
Totale ratei e risconti attivi	94.123	(26.598)	67.525

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi:			
- su polizze assicurative e fidejussioni	78.242	-27.871	50.371
- su canoni noleggio	1.880	-1	1.879
- su servizi	1.222	2.407	3.629
- Fidejussioni e spese condominiali	8.402	133	8.535
- Interessi	4.377	-1.266	3.111
Totale	94.123	-26.598	67.525

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 1.599.770 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Al 31/12/2025 il patrimonio netto ha avuto un incremento di € 208.684 dovuto all'utile del corrente esercizio, all'incremento del Fondo tasa ammissione soci e al Capitale Sociale.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	76.801	-	955	252		77.504
Riserve di rivalutazione	138.980	-	-	-		138.980
Riserva legale	781.151	-	-	-		781.151
Altre riserve						
Varie altre riserve	494.131	-	1.899	99.977		396.053
Totale altre riserve	494.131	-	1.899	99.977		396.053
Utile (perdita) dell'esercizio	(99.977)	(99.977)	-	-	206.082	206.082
Totale patrimonio netto	1.391.086	(99.977)	2.854	100.229	206.082	1.599.770

Dettaglio delle "Varie altre riserve"

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Riserva indivisibile	271.559	-65.508	206.051
Fondo tasa ammissione soci	188.102	1.900	190.002
Riserva Legge n. 112 del 15.06.2002	34.469	-34.469	0
Arrotondamenti	1	-1	0
Totale	494.131	-98.078	396.053

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	77.504			77.504	-
Riserve di rivalutazione	138.980	C	B	138.980	-
Riserva legale	781.151	U	B	781.151	-
Altre riserve					
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-			-	40.465
Varie altre riserve	396.053	C-U	B	396.053	302.575
Totale altre riserve	396.053			396.053	343.040
Totale	1.393.688			1.393.688	343.040
Quota non distribuibile				1.393.688	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	10.671	-	10.671
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	100.000	100.000
Utilizzo nell'esercizio	5.336	-	5.336
Totale variazioni	(5.336)	100.000	94.664
Valore di fine esercizio	5.335	100.000	105.335

Gli amministratori sono attualmente impegnati nella definizione, in sede giudiziale, della posizione della Cooperativa nei rapporti con la proprietà che aveva promesso in vendita l'area di via Oreste Salomone.

La vicenda relativa all'area di via Palmanova si è invece conclusa in via transattiva, con il sostanziale recupero di quasi tutta la caparra versata.

La Cooperativa ha provveduto a stanziare in bilancio un fondo pari a euro 100.000 per far fronte a eventuali controversie legali.

In applicazione dell'OIC 31, si dà altresì informativa che sono in corso alcune interlocuzioni di natura legale per le quali, sulla base dei pareri dei consulenti incaricati, sussiste un rischio di soccombenza qualificabile come possibile.

Per tali passività potenziali non si è proceduto ad alcun accantonamento, non ricorrendo le condizioni previste dal principio contabile per l'iscrizione di un fondo rischi. "

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Cooperativa al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	78.091
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.595
Altre variazioni	(307)
Totale variazioni	8.288
Valore di fine esercizio	86.379

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	3.412.500	6.978	3.419.478	3.419.478	-	-
Debiti verso banche	5.845.811	5.322.062	11.167.873	9.247.694	1.920.179	205.211
Acconti	4.982.880	3.367.766	8.350.646	8.350.646	-	-
Debiti verso fornitori	1.464.260	(468.596)	995.664	995.664	-	-
Debiti tributari	78.135	(47.409)	30.726	30.726	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.784	607	8.391	8.391	-	-
Altri debiti	2.429.736	35.713	2.465.449	986.226	1.479.223	292.605
Totale debiti	18.221.106	8.217.121	26.438.227	23.038.825	3.399.402	497.816

Debiti verso banche

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Debiti verso banche esigibili entro esercizio	27.938	9.219.756	9.247.694
Mutui:			
Mutuo ipotecario 11343005	7.873	156	8.029
Mutuo ipotecario 11343098	2.075	42	2.117
Mutuo ipotecario 11342580	17.989	356	18.345
Mutuo ipotecario Empedocle	0	9.219.204	9.219.204
Arrotondamenti	1	-2	-1
b) Debiti verso banche esigibili oltre esercizio	5.817.873	-3.897.694	1.920.179
Mutui:			
Mutuo ipotecario 11343005	143.954	-8.029	135.925
Mutuo ipotecario 11343098	12.171	-2.116	10.055
Mutuo ipotecario 11342580	211.748	-18.345	193.403
Mutuo ipotecario Empedocle	5.450.000	-3.869.204	1.580.796
Arrotondamenti			
Totale debiti verso banche	5.845.811	5.322.062	11.167.873

Acconti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Acconti entro l'esercizio	4.982.880	3.367.766	8.350.646
Anticipi per lavori in corso su ordinazione Empedocle	4.982.880	3.367.766	8.350.646
Totale acconti	4.982.880	3.367.766	8.350.646

La voce acconti entro l'esercizio, accoglie i versamenti dei soci relativi allo stato avanzamento lavori dell'iniziativa Empedocle.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	1.464.260	-468.596	995.664
Fornitori entro esercizio	517.420	368.996	886.416
Fatture da ricevere entro esercizio	946.840	-837.592	109.248
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	0	0	0
Fornitori oltre l'esercizio	0	0	0
Fatture da ricevere oltre esercizio	0	0	0
Totale debiti verso fornitori	1.464.260	-468.596	995.664

Debiti tributari

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debito IRES	39.686	-39.686	0
Debito IRAP	0	30	30
Erario c.to ritenute dipendenti	5.473	-484	4.989
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	6.960	-6.280	680
Erario c.to ritenute altro	25.949	-951	24.998
Imposte sostitutive	68	-38	30
Arrotondamento	-1		-1
Totale debiti tributari	78.135	-47.409	30.726

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debito verso Inps	7.753	579	8.332
Debiti verso Inail	32	-18	14
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	0	45	45
Arrotondamento	-1	1	0
Totale debiti previdenziali e assicurativi	7.784	607	8.391

Altri debiti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Altri debiti entro l'esercizio	410.773	575.453	986.226
Debiti verso amministratori e sindaci	32.605	-5.998	26.607
Debiti verso soci	78.298	15.856	94.154
Altri	299.870	565.596	865.466
Arrotondamenti	0	-1	-1
b) Altri debiti oltre l'esercizio	2.018.963	-539.740	1.479.223
Debiti verso soci	16.300	-6.300	10.000
- altri	2.002.663	-533.440	1.469.223
Totale Altri debiti	2.429.736	35.713	2.465.449

Dettaglio composizione voce "altri"

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Altri entro l'esercizio:	299.870	565.596	865.466
Impiegati conto competenze	907	276	1.183
Impiegati c/ferie R.o.l.	1.232	-908	324
Impiegati c/ 14 ^a mensilità	4.348	145	4.493
Arrotondamenti retribuzioni	15	-3	12
Debiti interessi e spese banca da liquidare	712	137	849
Debiti imposta bollo fattura elettronica	50	22	72
Debiti Comune Milano oneri Urbanizzazione Maffei	292.605	0	292.605

Ritenuta 5% garanzia Coccia Appalto Empedocle	0	554.837	554.837
Deposito cauzionale Maffei	0	645	645
Deposito cauzionale Avezzana	0	445	445
Deposito cauzionale Cuggiono presso Notaio	0	10.000	10.000
Arrotondamenti	1	0	1
b) Altri oltre l'esercizio	2.002.663	-533.440	1.469.223
Debiti v/Comune Milano Maffei	1.755.630	-292.605	1.463.025
Depositi cauzionali	6.598	-400	6.198
Ritenuta 5% garanzia Coccia Appalto Empedocle	230.435	-230.435	0
Deposito cauzionale Cuggiono presso Notaio	10.000	-10.000	0
Totale Altri debiti	2.302.533	32.156	2.334.689

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	3.419.478	3.419.478
Debiti verso banche	11.167.873	11.167.873
Acconti	8.350.646	8.350.646
Debiti verso fornitori	995.664	995.664
Debiti tributari	30.726	30.726
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.391	8.391
Altri debiti	2.465.449	2.465.449
Debiti	26.438.227	26.438.227

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	497.816	11.167.873	11.167.873	15.270.354	26.438.227

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	3.419.478	3.419.478
Debiti verso banche	11.167.873	11.167.873	-	11.167.873
Acconti	-	-	8.350.646	8.350.646
Debiti verso fornitori	-	-	995.664	995.664
Debiti tributari	-	-	30.726	30.726
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	8.391	8.391
Altri debiti	-	-	2.465.449	2.465.449
Totale debiti	11.167.873	11.167.873	15.270.354	26.438.227

Finanziamenti effettuati da soci della società

Informazioni

Il prestito sociale è un'importante fonte di finanziamento per le Cooperative e consiste nell'apporto, da parte dei soci, di capitali rimborsabili. Per poter essere attuato, il prestito soci deve essere previsto dallo Statuto il quale ne definisce le modalità di raccolta e di impiego, nonché la natura fruttifera o infruttifera.

Le Cooperative nelle quali sono presenti prestiti effettuati dai soci devono provvedere a determinare la quota deducibile dal reddito degli interessi riconosciuti ai soci la cui deducibilità è limitata dall'art. 1, c. 465 L. 311/2004, secondo il quale gli interessi sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai Buoni Fruttiferi Postali (B.F.P.) aumentata dello 0,90%. Ne consegue che gli interessi corrisposti o anche capitalizzati riconosciuti a tassi superiori, ai fini della determinazione della quota deducibile, devono venire ricalcolati facendo riferimento, in luogo del tasso e alle decorrenze applicate, alle decorrenze e al tasso dei B.F.P. aumentato dello 0,90%.

Tale specifica limitazione alla detrazione degli interessi ne consente l'esclusione dal calcolo per la determinazione della quota deducibile in relazione al ROL ex art. 96 Tuir 917/1986. Il prestito effettuato alle Cooperative dai soci persone fisiche, ai fini dell'applicabilità della ritenuta a titolo d'imposta deve tener conto di quanto previsto dall'art. 13 D.P.R. 601/1973.

Ci sono infatti due limitazioni, una legata all'ammontare del prestito e l'altra legata al tasso di interesse applicabile pari a quello massimo applicabile alle emissioni dei buoni postali fruttiferi maggiorato di 2,5 punti.

Nel rispetto di entrambi i limiti citati, la ritenuta sugli interessi nella misura del 26% è dovuta a titolo definitivo mentre il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni sopracitate comporta l'inapplicabilità in toto del regime agevolato e la ritenuta assume la natura di acconto con conseguente obbligo di dichiarazione da parte del socio percepente (Risoluzione 28.07.1992, n. 11/565). Il tasso di interesse limite ai fini della applicazione della ritenuta a titolo d'imposta fa sempre riferimento ai B.F.P. con le stesse decorrenze ma al tasso massimo applicabile a ciascuna emissione aumentato di 2,5 punti.

Si precisa infine che, per l'applicazione dell'agevolazione, deve trattarsi di prestiti effettuati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale; pertanto, la raccolta non può eccedere le ordinarie esigenze della Cooperativa per l'espletamento delle attività di gestione.

La Cooperativa ha rispettato nell'esercizio 2025 i limiti sopra illustrati.

Qui di seguito tabella relativa ai tassi minimi per la deducibilità del prestito sociale e massimi ai fini della ritenuta a titolo di imposta per l'esercizio 2025.

Periodo	Tasso minimo B.F.P.	Massimo deducibile +0,9%	Tasso Massimo B.F.P.	Interesse massimo per il socio+2,5%
Dal 11/10/2024 al 02/01/2025	0,50%	1,40%	4,75%	7,25%
Dal 03/01/2025 al 10/02/2025	0,50%	1,40%	4%	6,50%
Dal 11/02/2025 al 23/06/2025	0,75%	1,65%	6%	8,50%
Dal 24/05/2025	0,75%	1,65%	5%	7,50%

La raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della legge 17 febbraio 1971 n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi per il Socio, una migliore remunerazione del proprio capitale anche grazie alle agevolazioni fiscali cui sono soggetti gli interessi, laddove percepiti nei limiti ed alle condizioni nel tempo vigenti, come in precedenza illustrato.

Con la legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017), il legislatore ha previsto alcune novità con riferimento al prestito sociale nelle Cooperative; in particolare, il c. 238 prevede l'obbligo, per le società Cooperative che ricorrono al prestito sociale, di impiegare le somme raccolte in operazioni strettamente funzionali al perseguimento dell'oggetto o scopo sociale.

Le somme, ad esempio, non possono essere utilizzate per svolgere investimenti finanziari. Inoltre, come disposto dal successivo c. 239, l'art. 2467 del C.C., che prevede la postergazione dei finanziamenti soci, non si applica alle somme versate dai soci alle Cooperative a titolo di prestito sociale. L'ammontare massimo delle somme mutate dal socio persona fisica e dai soci delle società semplici agricole socie è soggetto ai sensi dell'art. 21, c. 6 L. 59/1992, ad aggiornamento

triennale sulla base dell'indice Istat annuo dei prezzi al consumo e così, da ultimo, per il triennio 2025/2027 è determinato in:

- 87.473,25 euro per le Cooperative di manipolazione, trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e per quelle di produzione e lavoro;
- 43.736,72 euro per le altre Cooperative.

La legge e la Banca Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società Cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle Cooperative di finanziarsi attraverso il così detto prestito sociale, canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari.

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

La sezione V della delibera della Banca d'Italia recante Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche pubblicata l'8 novembre 2016 , entrato in vigore il primo gennaio 2017 , si occupa della raccolta del risparmio presso i soci e chiarisce che le Cooperative possono raccogliere risparmio presso i soci purché tale facoltà sia prevista nello Statuto, fermo restando che è comunque preclusa la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento a spendibilità generalizzata.

Il paragrafo 3 della Sezione V in esame, si occupa delle Cooperative e si evidenziano tre principi:

1. Le società Cooperative possono effettuare raccolta del risparmio presso i propri soci.

Lo status di socio è l'unico requisito richiesto, nessuna correlazione viene evidenziata rispetto all'anzianità del socio stesso.

2. L'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato costituisce il limite patrimoniale da moltiplicare per tre oltre il quale non è consentita la raccolta di risparmio.

3. La presenza di specifiche garanzie che assistono l'emissione del prestito sociale, consentono alla cooperativa l'innalzamento del limite patrimoniale al quintuplo del patrimonio.

Viene inoltre precisato che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle Cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Nel nuovo regolamento non è più possibile maggiorare il valore del patrimonio di un ammontare pari al 50 per cento della differenza, qualora positiva, tra il valore degli immobili di proprietà ad uso strumentale e/o residenziale, considerato ai fini dalla determinazione dell'ICI (ora IMU) ed il valore di carico in bilancio degli stessi, al netto dei fondi ammortamento, con informativa, al riguardo, in nota integrativa.

4. La raccolta del risparmio a vista è comunque preclusa ai soggetti diversi da quelli finanziari. Per raccolta a vista si intende quella che può esser rimborsata su richiesta del depositante in qualsiasi momento o con preavviso inferiore a 24 ore.

Precisiamo che La Cooperativa non ha depositi a vista.

Alla luce di quanto sopra esposto, qui di seguito rappresentiamo il prospetto a dimostrazione del rispetto dei limiti precedentemente illustrati e ad oggi vigenti.

Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto

Raccolta di risparmio presso Soci

	DESCRIZIONE	31/12/2025
A	Valore del prestito sociale	3.225.000
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.391.086
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	4.173.258

Variazioni del prestito sociale

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2024	3.412.500
	Versamenti del periodo	302.500
	Interessi Capitalizzati	0
	Prelievi del periodo	490.000
	Saldo al 31.12.2025	3.225.000

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2021	2022	2023	2024	2025
Prestito sociale	3.554.500	3.652.000	3.512.000	3.412.500	3.225.000
N. Soci a fine anno	3.951	3.954	3.935	3.910	3.932
N. Soci ammessi nell'anno	46	64	25	26	39
N. Soci receduti nell'anno	88	61	44	51	17

Gli interessi sul prestito sociale non vengono capitalizzati, ma liquidati ai soci finanziatori.

Gli interessi lordi liquidati per il 2025 ammontano a € 94.839.

Avendo superato il limite previsto dall'art. 15 legge 59/1992, il presente bilancio viene certificato dalla società di revisione Crowe Bompani Srl a Socio Unico.

Indici di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le Cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa *l'indice di struttura finanziaria*.

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/I) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$(Pat + Dm/I) / AI.$$

La Banca d'Italia chiarisce che:

“Un indice di struttura finanziaria inferiore a 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della Cooperativa”.

(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		1.599.769	
B)	Fondi per rischi e oneri	105.335		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Debiti verso banche	1.920.179		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	0		
12	Debiti tributari	0		
14	Altri	1.479.223		
	Totale debiti medio/lunghi	3.504.737		
A	Totale Pat + Dm/I		5.104.506	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	150.300		
	II - Materiali	441.923		
	III finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
B	Totale Attivo Immobilizzato		592.223	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	8,62	sup. a 1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 8,62$ superiore a 1, quindi un indice estremamente positivo.

Si ritiene opportuno presentare ulteriore prospetto, indicando però le rimanenze relative alle iniziative che riteniamo non si realizzeranno e/o collocheranno immediatamente alle quali bisogna correlare l'indebitamento a medio lungo periodo:

(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		1.599.769	
B)	Fondi per rischi e oneri	105.335		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Debiti verso banche	1.920.179		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	0		
12	Debiti tributari	0		
14	Altri	1.479.223		
	Totale debiti medio/lunghi	3.504.737		
A	Totale Pat + Dm/I		5.104.506	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	150.300		
	II - Materiali	441.923		
	III finanziarie	0		
	Rimanenze Prodotti in corso di lavorazione	265.246		
	Rimanenze Prodotti Finiti	890.507		
B	Totale Attivo Immobilizzato		1.747.976	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	2,92	pari a 2,92

Indice di struttura finanziaria A / B = 2,92 quindi un indice positivo

Nella voce Prodotti in corso di lavorazione ci sono tutte le iniziative non ancora partite, mentre nella voce Prodotti Finiti sono comprese tutte le iniziative finite, entrambe dettagliate nel paragrafo Rimanenze, si propongono qui di seguito, per chiarezza le due tabelle di dettaglio.

Prodotti in corso di lavorazione	Valore
Iniziativa Milano Via S.Ampellio	124.693
Iniziativa Milano Via Borsa Ovest	118.829
Iniziativa Cuggiono	21.724
Totale	265.246
Prodotti finiti	Valore
Iniziativa Milano Via Silla	294.000
Iniziativa Milano Via Avezzana	33.766
Iniziativa Milano Via Segesta - Zamagna	198.342
Iniziativa Milano Via Maffei	51.481
Iniziativa Milano Via Beolchi	312.918
Totale	890.507

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi:			
- su spese condominiali da liquidare	4.972	3.246	8.218
Risconti passivi:			
Su canoni di locazione	1.817	697	2.514
Totale	6.789	3.943	10.732

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ricavi vendite e prestazioni	310.270	-192.254	118.016
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	5.004.703	3.338.510	8.343.213
Altri ricavi e proventi	26.861	188.593	215.454
Totale	5.341.834	3.334.849	8.676.683

Dettaglio Ricavi delle vendite e prestazioni

Categoria di attività	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ricavi per vendite autobox Silla	13.000	5.000	18.000
Ricavi per vendite autobox Avezzana	48.225	-8.225	40.000
Ricavi per vendite autobox Maffei	219.666	-188.275	31.391
Affitti attivi box Maffei	5.069	-3.024	2.045
Affitti attivi Casatrenno	11.700	3.012	14.712
Affitti attivi box Silla	7.500	2.976	10.476
Affitti attivi box Avezzana	2.636	-2.636	0
Affitti attivi box Zamagna	2.474	-1.082	1.392
Totale	310.270	-192.254	118.016

La voce "Altri ricavi e proventi" è rappresentata dalla seguente tabella.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Sopravvenienze attive tassabili	18.648	49.117	67.765
Rimborso imposta di bollo su fattura elettronica	190	70	260
Rimborso spese Avezzana	589	-589	0
Rimborso spese Maffei	1.120	-580	540
Rimborso Spese Pru S.Siro	621	-239	382
Rimborso spese Beolchi/Casa Trenno	2.150	35	2.185
Omaggi su acquisti	299	-24	275
Rimborsi spese	3.213	1.349	4.562
Rimborso spese Empedocle	0	24.002	24.002
Altri ricavi Empedocle	0	15.470	15.470
Penale Appalto	0	100.000	100.000
Arrotondamenti attivi	30	-17	13
Totale	26.860	188.594	215.454

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita unità immobiliari	89.391
Affitti unità immobiliari	28.625
Totale	118.016

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	118.016
Totale	118.016

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.307.373	2.648.915	6.956.288
Per servizi	544.438	144.532	688.970
Per godimento di beni di terzi	7.396	232	7.628
Per il personale:			
a) salari e stipendi	94.924	1.376	96.300
b) oneri sociali	26.727	300	27.027
c) trattamento di fine rapporto	8.294	301	8.595
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi del personale	6.131	-1.814	4.317
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	0	0	0
b) immobilizzazioni materiali	17.677	-857	16.820
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	0	0	0
d) svalut.ni crediti att. circolante	0	0	0
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	100.000	100.000
Oneri diversi di gestione	99.594	60.046	159.640
Arrotondamento	0		0
Totale	5.112.554	2.953.031	8.065.585

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche e ad altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	439.380
Altri	121.748
Totale	561.128

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Interessi ed oneri finanziari relativi a:			
Interessi passivi prestito sociale	99.802	-4.963	94.839
Interessi prestito iniziativa Empedocle	0	1.306	1.306
Interessi passivi Casa Trenno	27.090	-4.587	22.503
Spese Mutuo Empedocle	2.700	5.325	8.025
Interessi passivi rateizzazione debito Maffei Comune di Milano	29.260	-3.657	25.603
Interessi passivi rateizzazione oneri e monetizzazione Empedocle	27.771	-27.771	0
Interessi passivi mutuo Empedocle	289.257	119.595	408.852
Totale	475.880	85.248	561.128

Anche per l'esercizio 2025 si evidenzia un incremento degli oneri finanziari, riferiti ad un ulteriore incremento del mutuo per l'iniziativa Empedocle.

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	306	306
Interessi su finanziamenti	221.857	221.857
Totale	222.163	222.163

Gli interessi su finanziamenti si riferiscono al rimborso effettuato dai soci degli interessi su prefinanziamento dell'iniziativa Empedocle.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Imposte correnti	63.301	25.107	88.408
Imposte differite	-5.335	0	-5.335
Imposte anticipate	-36.924	19.902	-17.022
Totale	21.042	45.009	66.051

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente.

Voce	Valori di inizio esercizio		Variazioni dell'esercizio		Valori di fine esercizio	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Emolumenti amministratori non corrisposti	30.000	0	-6.000	0	24.000	0
Interessi passivi non dedotti ed eccedenza ROL	667.312	0	79.500	0	746.812	0
Amm.to rivalutazione	52.224	52.224	-3.072	3.072	49.152	55.296
Totale differenze temporanee deducibili	749.536	52.224	70.428	3.072	819.964	55.296
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	179.889	2.037	16.902	120	196.791	2.157
IMPOSTE DIFFERITE	Ammontare delle differenze temporanee					
Plusvalenze rateizzate	44.461	0	-22.230	0	22.231	0
Totale differenze temporanee imponibili	44.461	0	-22.230	0	22.231	0
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Debiti per imposte differite	10.671	0	-5.336	0	5.335	0
Arrotondamento	0	0			0	0
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	169.218	2.037	22.238	120	191.456	2.157
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	171.255		22.358		193.613	
- imputate a Conto economico			22.357			
- imputate a Patrimonio netto			1			

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	272.133	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- emolumenti amministratori non corrisposti	18.000	
Totale	18.000	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- quota plusvalenze rateizzate	22.230	
Totale	22.230	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	64.960	
- spese autovetture	6.429	
- sopravvenienze passive	9.126	
- spese telefoniche	432	
- ammortamento non deducibile	3.072	
- Interessi Rol non deducibili	79.500	
- Interessi non deducibili Prestito Sociale	41.833	
- costi indeducibili	4.303	
- altre variazioni in aumento	100.000	
Totale	309.655	
- compensi amministratori corrisposti anni precedenti	-24.000	
- quota non imponibile cooperative	-162.785	
- altre variazioni in diminuzione	-103.959	
Totale	-290.744	
Imponibile IRES	331.274	
IRES corrente per l'esercizio		79.506

Riconciliazione imposte – IRAP

La Cooperativa ha calcolato l'Irap effettuando due calcoli separati con modalità diverse, secondo quanto previsto dalla normativa che regola detta imposta.

La prima base imponibile è stata determinata con il metodo Retributivo, che è possibile applicare anche alle Cooperative edilizie a proprietà divisa fino all'esercizio precedente il frazionamento del mutuo, applicabile per il 2025 in maniera esclusiva, all'iniziativa Empedocle.

Il metodo "retributivo" regolamentato dall'art. 17 c. 4 D.Lgs. 446/97, consiste nel considerare soggetto ad Irap la somma dell'ammontare dei seguenti valori:

- Retribuzioni spettanti al personale dipendente anche se non corrisposte, escluse, tuttavia, le spese relative ai dipendenti assunti con contratto di formazione e lavoro;
- Redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente;
- Compensi erogati per collaborazione coordinata e continuativa;
- Compensi di lavoro autonomo occasionale.

La seconda base imponibile è stata determinata considerando gli altri elementi contabili relativi alle altre iniziative, determinata in questo caso, secondo le regole generali previste per le società commerciali.

La computazione dei costi, non specificatamente attribuibili a queste ultime iniziative, è stata determinata in misura pari al rapporto tra l'ammontare dei ricavi e degli altri proventi imputabili a queste ultime attività e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

Le deduzioni per il personale dipendente ai fini della riduzione della base imponibile Irap, sono state scomputate solo per la seconda base imponibile ed utilizzando la stessa percentuale in precedenza descritta.

Il calcolo secondo il metodo retributivo non prevede infatti la deduzione del costo per il personale dipendente.

Il calcolo effettuato viene riassunto nel seguente prospetto:

			IMPOSTA
IMPONIBILE METODO RETRIBUTIVO	224.085	3,9%	8.739
IMPONIBILE METODO ORDINARIO	4.174	3,9%	163
TOTALE	228.259	3,9%	8.902

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto, nell'esercizio si è registrato un incremento della liquidità per euro 221.076.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione media del personale dipendente alla data del 31/12/2025.

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2025, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	128.000	14.924

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione Crowe Bompani Srl a Socio Unico, le prestazioni rese.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.900
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.900

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano l'importo complessivo delle garanzie e prestate non risultanti dallo stato patrimoniale.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Polizze fideiussorie Assicurative Pru San Siro	65.014	0	65.014
Polizze fideiussorie Assicurative Avezzana	300.430	0	300.430
Polizze Fideiussorie BPM varie aree	675.539	0	675.539
Polizze fideiussorie Assicurative Maffei	1.747.872	0	1.747.872
Polizze Fideiussorie Assicurative Beolchi Casa Trenno	95.858	0	95.858
Polizze Fideiussorie Assicurtive Affori	26.425	0	26.425
Polizze Asssicurative Empedocle	435.609	115.000	320.609
Totale Garanzie Prestate	3.346.747	115.000	3.231.747

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2025, né patrimoni destinati a specifici affari né ha contratto finanziamenti destinati a specifici affari.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Cooperativa.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Avuto riguardo all'informativa di cui all'art. 2247, n. 22 quater, c.c., si segnala la permanente preoccupazione in ordine agli effetti che le vicende di carattere giudiziario, che continuano ad interessare il Comune di Milano nei termini come già anticipati in occasione della stesura del precedente bilancio di esercizio, stanno riverberando sull'intero comparto edilizio cittadino.

Allo stato, invero, sussiste ancora un significativo grado di incertezza in proposito, atteso che - anche a voler fare riferimento solo alla deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 23.02.2024 - non pare tuttora esattamente definito il modello procedimentale, la tempistica e/o gli specifici casi, in aderenza al quale gli Uffici comunali riterranno di adottare provvedimenti di revisione dei titoli edilizi rilasciati, perfezionati o in istruttoria, laddove riferiti alla realizzazione di edifici di oltre i 25 metri, in assenza di pianificazione urbanistica di secondo livello (piano attuativo) o ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione completa e costruzione di fabbricati con caratteristiche diverse.

Tale quadro d'assieme ha fatto sì che i progetti coltivati dalla Torrazza, nei siti di Via Palmanova e Via Salomone in Milano, siano stati abbandonati, poiché la tempistica e l'incertezza dei relativi iter avrebbero reso impossibile reperire un'adeguata risposta nel corpo sociale interessato alle assegnazioni.

La valutazione degli effetti economico finanziari di tale revisione potrà aver luogo, con appropriato grado di ragionevole adeguatezza, nella seconda parte dell'esercizio in corso. Nelle more, come anticipato in seno al precedente paragrafo "*attività svolte*", continua senza soluzione di continuità l'impegno profuso dalla Torrazza, attraverso opportune iniziative coltivate anche in sede contenziosa, per recuperare la caparra dai promittenti venditori dell'area di via Salomone.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Cooperativa non utilizza strumenti derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c. 3, art. 2428 c.c., si comunica che la Cooperativa non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie né azioni - direttamente o indirettamente - di Società controllanti.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art 2512-2513-2528-2545 Codice Civile

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società Cooperative - sezione Cooperative a mutualità prevalente - al numero A105717 variabile come richiesto dall'ultimo comma, dell'articolo 2512, c.c.

La stessa viene inoltre definita Cooperativa di consumo in quanto, come previsto dall'art.2512 C.C. svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni e servizi.

Al fine di dimostrare il possesso del requisito della "prevalenza", di cui all' art.2513 C.C si è proceduto, in ossequio alle norme regolamentari di cui sopra, dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili.

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, Punto A1 del codice civile:

A - Ricavi delle vendite e delle prestazioni totali: **€ 118.016**

B - Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso non soci € 0

Rapporto Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso non soci: B/A:0%

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'articolo 2513 c.c. sia raggiunto, poiché l'attività svolta con i soci rappresenta il 100 % dell'attività complessiva.

Movimentazione soci avvenuta nell'esercizio 2025

Totale soci al 31/12/2024	3.910
Domande di ammissione pervenute	39
Domande di ammissione esaminate	39
Domande di ammissione accolte	39
Recesso -esclusione soci - Defunti	17
di cui esclusi in quanto irrecuperabili	0
di cui recesso di soci accolti	17
di cui recesso di soci defunti	10
Totale rimborsi 2025 per soci receduti	€ 65
Totale Soci al 31/12/2025	3.932

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala che le sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e definiti aiuti di Stato e aiuti de *minimis* sono pubblicati nel Registro nazionale degli aiuti di Stato.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- 30% a Riserva legale	61.825
- a Riserva Indivisibile	138.075
- 3 % a Fondi Mutualistici	6.182
Totale	206.082

Tempi di pagamento delle transazioni commerciali

Ai sensi dell'art. 7-ter D. Lgs. 231/2002 si segnala che il tempo medio di pagamento dei fornitori nelle transazioni commerciali è mediamente pari a 30 giorni fine mese dalla data di ricezione della fattura. Eventuali ritardi fisiologici rispetto al termine pattuito sono limitati a 10 giorni lavorativi.

Le politiche commerciali della Cooperativa non prevedono richieste nei confronti dei fornitori per ottenere particolari dilazioni.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 30 marzo 2026.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

GINI ANGELO

Il sottoscritto GINI ANGELO, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.